



Sustainable Investments

Quartalsnewsletter von J. Safra Sarasin Asset Management | Januar 2019

Editorial

Nachhaltigkeit – Schlüsselfaktor für Immobilien

Sehr geehrte Leserinnen und Leser

Elektromobilität ist in aller Munde: als Anlagethema, als Spassfaktor, aber vor allem auch als Lösung für den Klimawandel. Weniger bekannt ist jedoch, dass auch der



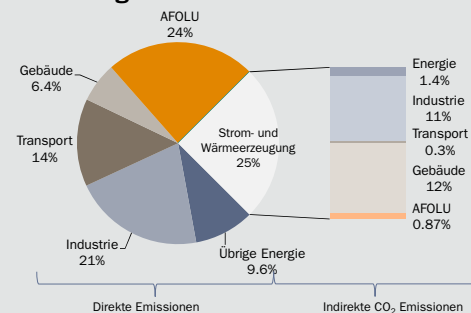
Immobilienmarkt ein wichtiges Puzzleteil im Kampf gegen die globale Erwärmung darstellt. Gemäss Zahlen des Klimarates (IPCC) sind Immobilien direkt und indirekt für fast ein Fünftel des globalen Treibhausgasausstosses verantwortlich. Dies ist mehr als der gesamte Transportsektor an Emissionen generiert. Das 2-Grad-Ziel des Pariser Abkommens ist also ohne den Einbezug der Immobilien nicht erreichbar.

Wechselwirkungen mit dem Klimawandel

Während der Einfluss der Immobilien auf den Klimawandel langsam erkannt wird, werden seine Rückwirkungen auf die Immobilien noch immer unterschätzt. Eine dieser Wirkungen entstammt aus dem Anstieg des Meeresspiegels. Schon heute rechnet das Research des Immobilienportals Zillow, dass in den USA 300 Städte davon bedroht sind, bis zur Hälfte ihres Immobilienbestandes zu verlieren. Dies würde 1,9 Millionen Immobilien mit einem Wert von fast USD 900 Mrd. betreffen. Zillow errechnet einen schon heute spürbaren Effekt auf die Immobilienpreise in küstennahen Gegenden, wie das Gade-County in Florida. Eine weitere

Auswirkung des Klimawandels ist die spürbare Zunahme der Inzidenz von Stürmen, welche die Preise in sturmreichen Gegenden drückt und die Gebäudeversicherungsprämien ansteigen lässt. Gemäss dem Lloyd's City Risk Index sind die Städte Asiens von Taipeh bis Tokio am meisten betroffen. Aber auch Orte im Binnenland sind nicht sicher. Buschfeuer von Australien bis Kalifornien haben erhebliche Schäden angerichtet. Steigende Hitzegrade lassen die Kosten für Klimaanlage und Ventilationen steigen.

Treibhausgasemissionen nach Sektoren



Quelle: IPCC, "Climate Change 2014"

Virulente Übergangsrisiken

Setzen die Unterzeichnerstaaten des Pariser Abkommens jedoch ihre Selbstverpflichtungen um, können zwar die physischen Risiken des Klimawandels eingedämmt werden, doch es ergeben sich sogenannte Übergangsrisiken. Um eine Wende herbeizuführen, werden die Preise für Heizöl und Elektrizität wahrscheinlich steigen müssen. Bauregularien werden zunehmend energetische Effizienzmassnahmen vorsehen. Schon jetzt

haben einige Städte damit begonnen, den Verkauf von Gebäuden mit einem hohen Energieverbrauch einzuschränken, um Immobilienbesitzer zu Sanierungen zu zwingen. Um die Klimaziele zu erreichen, werden drastischen Massnahmen notwendig sein.

Nachhaltigkeit in die Analyse einbeziehen

Die Schlussfolgerung ist klar: Immobilienbesitzer müssen sich der Folgen des Klimawandels bewusst sein und diese in die Analyse von Objekten und Immobiliengesellschaften integrieren. Sie stehen vor der Wahl, ihre Liegenschaften frühzeitig zukunftsfähig zu machen oder später teure Renovierungen in Kauf nehmen zu müssen. Gleichzeitig bietet die Auswahl und Planung nachhaltiger Gebäude auch erheblich finanzielle Chancen: Mieten können gesteigert und der Renovationsbedarf reduziert werden, was sich positiv auf den Immobilienwert auswirkt. Der vorliegende Newsletter gibt Ihnen einen Überblick über die Werkzeuge des nachhaltigen Immobilien-Managements, um das Potenzial von Liegenschaften zu heben und die Risiken aus den globalen Trends zu reduzieren. Ich wünsche Ihnen viel Spass beim Lesen und ein frohes und gesegnetes Jahr 2019.

Herzlich,

Ihr Jan Amrit Poser

Chefstrategie und Leiter Nachhaltigkeit

Ökologische und nachhaltige Immobilienlabels – Finanzielle Vorteile und nachhaltiger Impact

Immobilienlabels bieten einen zertifizierbaren Ansatz, um Nachhaltigkeitsfragen von Immobilien von potenziellen finanziellen Vorteilen und Risikominimierung für Investoren sowie eine Reihe von Co-Vorteilen für Mieter oder die Gesellschaft insgesamt anzugehen.

Eine kurze Geschichte ökologischer Labels

Vor rund 30 Jahren wurden ökologische Immobilienlabels eingeführt mit dem Ziel die Umweltauswirkungen im Immobiliensektor zu reduzieren. Die Umweltbewertungsmethode des „Building Research Establishment“ (BREEAM) in Großbritannien und die „Leadership in Energy and Environmental Design“ (LEED) des U.S. Green Building Council waren zwei frühe Beispiele für Zertifizierungssysteme. In vielen Ländern wurden weitere Labels entwickelt, um lokalen Bedürfnissen gerecht zu werden. LEED und BREEAM waren jedoch international erfolgreich und konkurrieren so oft lokale Labels. Zeitgleich zu ökologischen Labels entstanden Energielabels, z.B. EnergyStar in den USA und Minergie in der Schweiz. Manchmal haben sich diese zu eigenständigen ökologischen Labels entwickelt, z.B. Minergie-P.

Wandel von ökologisch zu nachhaltig

Der in den letzten zehn Jahren stattfindende Wandel zur Nachhaltigkeit und nachhaltigen Bauen wurde begleitet durch die Entwicklung neuer Labels z.B. in Deutschland, von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und in der Schweiz als Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Während Energielabels darauf abzielen die ökologischen Auswirkungen zu minimieren durch die Reduktion des Energieverbrauchs und Steigerung der Energieeffizienz, umfassen ökologische Labels soziale Aspekte mit Kriterien für Betriebsenergie und thermischen Komfort. Nachhaltigkeitslabels verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz unter Berücksichtigung der drei Nachhaltigkeitsdimensionen; Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft. Neben obengenannten Kriterien umfassen sie Gesundheit, Infrastruktur, Lebenszyklusphasen, Mobilität und räumliche Flexibilität. Kohortenlabels, z.B. das 2000-Watt-Areal in der Schweiz, zertifizieren ganze Quartiere und Benchmarks wie das Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vergleichen ganze Gebäude- oder Immobilienportfolios nach ESG-Kriterien.

Weltkarte ausgewählter Immobilien Labels



Quelle: Cisar et al. 2017, ETH Zürich

Ein Überblick über finanzielle Vorteile

Mehrere akademische Studien¹ liefern empirische Belege für den Zusammenhang zwischen finanzieller Performance und Green Building Labels:

- **Marktfähigkeit:** Erleichterte Vermietung oder Verkauf von Gebäuden
- **Preise:** Bis 30% höhere (Weiter-) Verkaufswerte, geringere Volatilität
- **Kosten und Erträge:** Mieteinnahmen fallen bis 10% höher aus, Einsparungen bei der Instandhaltung und Energiekosten welche überwacht werden müssen
- **Lebenszykluskosten:** Die Planungs- und Baukosten können höher sein, die Lebenszykluskosten für Betrieb und Wartung voraussichtlich niedriger, wichtig für den Werterhalt

Vorteile für Mieter und Bewohner:

- **Gesundheit:** Erhöhte Raumqualität
- **Komfort:** Wärmedämmung und Einhaltung von Temperaturniveaus
- **Beschaffung und Bindung von Kunden und Talent:** Zufriedenheit von Kunden und Mitarbeitern kann gesteigert, Fluktuation und Abwesenheiten reduziert werden.
- **Produktivität:** Besseres Arbeitsumfeld und gesteigerte Produktivität
- **Marke und Reputation:** Wert und Wahrnehmung bei der Nutzung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass nachhaltige Gebäude einen erheblichen Mehrwert schaffen können.

¹Ausgewählte Quellen: Meins et al. 2010, Schuster 2016; Matisoff et al. 2016; World Economic Forum 2016; Darko et al. 2018.

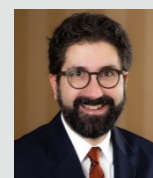
Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Labels

Label	Dimensions	Date	Location
Energy Star*	Umw	1992	USA, Global
Minergie*	Umw/später: Soz	1988	CH
BREEAM*	Umw/Soz	1998	UK, Global
LEED*	Umw/Soz	1992	USA, Global
DGNB*	Umw/Soz/Wirt.	2005	D, EU
SNBS*	Umw/Soz/ Wirt.	2016	CH
2000-Watt*	Umw/Soz/ Wirt.	2012	CH
GRESB**	Umw/Soz/Gov	2009	NL, Global
*Label	** Benchmark		

Quelle: J. Safra Sarasin

Der nächste Schritt: Positive Auswirkung

Immobilien sind mit erhöhten Umwelt- und Energieanforderungen konfrontiert. Entsprechend müssen sich ökologische und Immobilienlabels weiterentwickeln. Insbesondere Nachhaltigkeitslabels haben angefangen aufzuzeigen, wie sie zu Klimaschutz oder Sustainable Development Goals (SDGs) beitragen. Anstatt nur negative Auswirkungen zu reduzieren wie ökologische oder ganz zu vermeiden wie Nachhaltigkeitslabels, haben viele Labels Kriterien mit positiver Auswirkung eingeführt. Ähnlich den Impact-Investitionen wird ein ökologischer oder sozialer Beitrag erzielt und oft als Regeneration bezeichnet oder Behebung früherer negativer Auswirkungen: Ein Fahrradabstellplatz kann eine kohlenstoffarme Mobilität ermöglichen; benachbarte Gebäude können schwesterlich mit erneuerbarer Energie versorgt werden; die Verwendung von biobasierten Baumaterialien kann beitragen, Kohlenstoff während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes zu speichern. Um gesellschaftlichen Herausforderungen zu meistern und die Pariser Klimaziele zu erreichen, muss der Immobiliensektor strengere Labels einführen, bessere Praktiken anwenden und auf positive Auswirkungen hinarbeiten.



Sasha Nikolaus Cisar
Nachhaltigkeitsanalyst
Immobilien
Real Estate Research

BJSS Metropolitan Rating bietet besseres Verständnis für das Potenzial der Städte

Städte, die gemäss unserer Methodik als nachhaltig gelten, haben das höchste prognostizierte Bevölkerungswachstum, eine höhere erwartete Nachfrage nach Wohn- oder Büroflächen und ermöglichen somit höhere Renditen für Immobilieninvestitionen zu identifizieren.

Eine systematische und transparente Methode zur Definition des Anlageuniversums ist ein wichtiger Bestandteil einer kohärenten Strategie mit reduzierten Risiken und einer langfristigen Perspektive. Wir haben ein Rating entwickelt, das ökonomische und Nachhaltigkeitskriterien kombiniert. Das Ranking basiert auf fünf Kategorien (siehe Grafik) und berücksichtigt quantitative Aspekte wie Flugverkehrs- und Bevölkerungsprognosen, qualitative Aspekte wie Bildung, Forschung & Entwicklung (F&E), sowie zukunftsweisende Kriterien wie Digitalisierung.

Trend zu grossen & nachhaltigen Städten

Die Demografie der Städte spielt eine Schlüsselrolle bei der Nachfrage nach Immobilien. Grossstädte haben ihre Dynamik beibehalten und sind weiter gewachsen. Unsere Analyse zeigt, dass nicht alle Grossstädte eine positive Wachstumsprognose haben. Auch kleinere Städte sind für die Zukunft gut aufgestellt. Wir gruppieren die europäischen Städte in Bezug auf die Einwohnerzahl in Micro, Middle und Mega. Wir bewerten die Städte auf Nachhaltigkeit nach den Farben rot, gelb und grün. Nachhaltige Städte verfügen über ein hohes Bevölkerungswachstum in allen Grössenklassen.

Wachstumsprognosen 2020 – 2030

	Rot	Gelb	Grün	DS
Mega	0%	1%	6%	3%
Mittel	-3%	1%	7%	2%
Mikro	-4%	1%	5%	1%

Quelle: J. Safra Sarasin, Eurostat, DS = Durchschnitt

Hervorgehobene Mega-Städte (Europa)

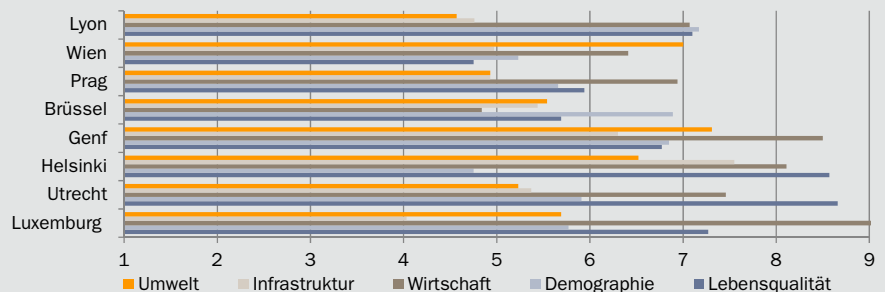
Die folgende Tabelle präsentiert hoch bewertete nachhaltige Metropolen von der Kategorie Mega-Städte.

Büro-Renditen – Top Lage

Stadt	Rang	Rendite	Leerstand
Lyon	10	3.9%	6.0%
Wien	18	3.9%	5.2%
Prag	22	4.6%	8.0%
Brüssel	22	4.6%	8.3%

Quelle: BJSS – BnP, C&W, JLL, Savills

Bank J. Safra Sarasin Metropolitan Rating (ausgewählte Städte)



Lyon nimmt in Frankreich nach Paris die führende Position ein und weist eine hohe Punktzahl auf bei Online-Wirtschaft und Einkommen. Die Spitzenmieten steigen und die Verknappung von Entwicklungsobjekten führt zu einem weiteren Anstieg der Investitionen.

Wien hat Wettbewerbsvorteile durch einen hohen Anteil an F&E und durch den Flughafen als europäisches Drehkreuz. Die Nachfrage der Investoren hält an; ein hohes Angebot an Entwicklungsprojekten kann aber kurzfristig zu einer Korrektur führen.

Prag zieht mit einer niedrigen Arbeitslosenquote ausländische Beschäftigte an. Tschechische Investoren dominierten den Markt mit 80% der Transaktionen und 2017 war ein Rekordjahr. Die Spitzenmieten steigen weiter an, während der Leerstand sinkt.

Brüssel mit einer jungen Bevölkerung und einem starken digitalen Markt schafft ein dynamisches Umfeld für die Zukunft. Der Leerstand ist auf dem niedrigsten Stand seit 2008 und Spitzenmieten bleiben stabil.

Hervorgehobene Mittelstädte (Europa)

Kleinere Städte werden gemäss unserer Methodologie separat ausgewiesen, um Wettbewerbsvorteile aufzuzeigen.

Büro-renditen - Top Lage

Stadt	Rang	Rendite	Leerstand
Genf	2	3.0%	5.5%
Helsinki	4	3.8%	5.8%
Utrecht	10	5.0%	8.1%
Luxemburg	11	4.5%	4.0%

Quelle: BJSS – BnP, C&W, JLL, Savills

Genf verfügt über ein starkes Pro-Kopf-BIP und hohen Luftverkehr. Aufgrund des star-

ken Bankensektors und hohen internationalen Präsenz ist es langfristig eine zentrale Investitionsdestination. Der Büromarkt stand kürzlich unter Druck. Bei Anzeichen einer Stabilisierung ergeben sich Chancen.

Helsinki rangiert in der Kategorie E-Learning und Hochschulabsolventen sowie in Online-Wirtschaft und Luftverkehr, was ein weiteres langfristiges Wachstum ermöglicht. Derzeit ist die Immobiliennachfrage weiterhin hoch, während die Spitzenrenditen sinken.

Utrecht hat hohe Online-Konnektivität und Online-Wirtschaft und ist nur 30 Min vom Flughafen Amsterdam entfernt. Eine stabile Wirtschaft und starkes Wachstum schaffen ein positives Umfeld für Investitionen.

Luxemburg erreichte einen Spitzenplatz in vielen Kategorien, inklusive hohem Haushaltseinkommen, positiver Bevölkerungsprognose und hoher F&E. Die Konjunkturprognose ist positiv und Entwicklungsprojekte unterstützen weitere Investitionen.

Abschliessend bestätigt unsere Methodik die positive Prognose für London, die Top 7 der deutschen Städte, Paris, Amsterdam und Kopenhagen. Wir identifizieren Städte ausserhalb des Hauptfokus der Investoren, die ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis aufweisen. Diese Strategie erweist sich in einem Niedrigzinsumfeld mit komprimierten Renditen als wertvoll.



Alexandros Gratsias
Nachhaltigkeitsanalyst
Immobilien
Real Estate Research

Ein umfassender Ansatz zur Ermittlung nachhaltiger Immobilien mit guter Wertentwicklung

Die Immobilienverwaltung sollte einem gut definierten Prozess folgen, um sich die Vorteile nachhaltiger Gebäude zunutze zu machen und die Risiken im Portfolio zu mindern. Aus diesem Grund haben wir einen strukturierten Ansatz zur Analyse, Akquisition und Verwaltung von Immobilien entwickelt. Aktives Management beinhaltet für uns die Formulierung von Zielvorgaben und die Verbesserung der Qualität der Gebäude im Laufe der Zeit. Im folgenden Beitrag beschreiben wir unseren Ansatz bei der aktiven und nachhaltigen Immobilienverwaltung.

Im Laufe der Jahre hat unser Research-Team eine **massgeschneiderte Strategie für direkte, nachhaltige Immobilienanlagen** erarbeitet. Der methodische und systematische Ansatz gründet sich dabei auf Instrumente, die wir intern entwickelt haben. Die Bewertungs-Tools basieren auf „Best Practice“-Beispielen aus der Branche. Dabei kommen messbare Indikatoren zum Einsatz, mit denen jede Immobilie bewertet und der entsprechenden Vergleichsgruppe gegenübergestellt wird. Unsere Methode gewährleistet den Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Die Abbildung auf der rechten Seite veranschaulicht die Schritte, die dabei ergriffen werden. Diese werden nachfolgend näher beschrieben:

Schritt 1 – Erste Prüfung

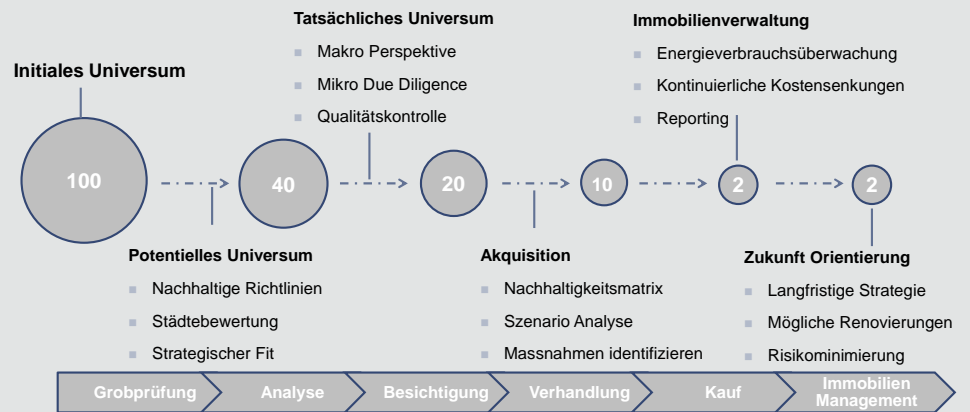
Die anfängliche Prüfung wird anhand eines Universums aus rund 100 Objekten pro Jahr durchgeführt. Sie dient als allgemeines Screening, um diejenigen Immobilien herauszufiltern, die die Mindestnachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen. Das Ausgangsuniversum ist rund 40 Objekte.

Schritt 2 – Immobilienanalyse

Die herausgefilterten Objekte sollten die Finanzkriterien erfüllen und die risikobereinigte Rendite aufweisen. Alle Immobilien werden einer Analyse unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Aspekte unterzogen. Aus Top-down-Perspektive legt die Nachhaltigkeitsanalyse den Schwerpunkt auf folgende Elemente:

- Makrostandort, internationale Anbindung, und Perspektive
- Mikrostandort, regionale Anbindung, soziale Aspekte
- Qualität und Komfort auf Objektebene
- Zukunftsausrichtung des Gebäudes und Möglichkeit der Multitenant-Vermietung
- Betriebskosten und Handelbarkeit
- Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss
- Grüne Elemente und Umgebung

Ansatz der Bank J. Safra Sarasin zur Bewertung von Immobilien



Source: Bank J. Safra Sarasin

Die wichtigsten Ausschlusskriterien sind Vermietungsrate, Rendite, Energieanforderungen sowie das öffentliche Verkehrsnetz. In diesem Schritt werden weitere 20 Prozent der Immobilien für die weiter Analyse ausgewählt. Dies hat eine neuerliche Verkleinerung des Universums zur Folge.

Schritt 3 – Besichtigung und Due Diligence

Sobald attraktive Objekte ermittelt wurden, sehen wir uns diese vor Ort an. Während der Besichtigung wird eine sorgfältige Beurteilung der Gebäude sowie ihrer Umgebung durchgeführt. Die Due-Diligence berücksichtigt zudem die Bevölkerungsentwicklung und die regionale Wirtschaft. Dieser Schritt verringert die Zahl der infrage kommenden Immobilien um rund weitere 10 Gebäude.

Schritt 4 – Bietprozess und Verhandlungen

Der Bietprozess richtet sich nach dem Wert des Objekts, der überdies eine Schätzung der für die Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele erforderlichen Sanierungsmassnahmen umfasst. Als nachhaltige Investoren sind wir zudem äusserst kostenbewusst und kaufen die Gebäude nicht zu jedem Preis.

Schritt 5 – Ankauf

Die Verhandlungen haben nicht immer eine Einigung zur Folge. Dadurch kommen weniger als drei Gebäude für Käufe infrage.

Schritt 6 – Immobilienverwaltung

Der Prozess ist mit dem Kauf aber noch nicht abgeschlossen. Das Lebenszyklus-Management trägt entscheidend dazu bei, den Wert eines Objekts auf lange Sicht zu erhalten. Wir analysieren und vergleichen diese mit Referenzgebäuden anhand von Nachhaltigkeitskriterien, um wertsteigernde Massnahmen zu ermitteln. Zudem überwachen wir den Energieverbrauch, um die zusätzlichen Kosten zu minimieren.

Langfristige Investitionen

Dieser umfassende Akquisitionsprozess hat ein attraktives Immobilienportfolio zur Folge, das mit Blick auf die Zukunft gut positioniert ist. Wir nehmen Einfluss und steigern den Wert der Immobilien, indem wir Ziele ermitteln und festlegen sowie eine Objektstrategie für jedes einzelne Gebäude formulieren. Der Energieüberwachung und dem Kostenmanagement über den Lebenszyklus hinweg kommt dabei eine entscheidende Rolle zu. Zusammen mit einer engen Beziehung zu den Mietern trägt dies zu sicheren, überdurchschnittlichen Erträgen bei.



Martin Isler
Co-Leiter
Real Estate Hub

Ausgewählte Nachhaltigkeitsprofile von Immobilienunternehmen im vierten Quartal 2018

American Tower: Zugang zu Kommunikation in den Schwellenländern

American Tower ist einer der weltweit grössten Real Estate Investment Trusts (REITs) und stellt Mobilfunkbetreibern Antenneninfrastruktur zur Verfügung. Die Expansionsstrategie des Unternehmens für Schwellenländer, allen voran Indien, hat positive Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Mobilfunkdienstleistungen in diesen Regionen. Aufgrund des geographischen Exposures und der Tatsache, dass bei der Mobilfunkinfrastruktur oftmals Regierungen involviert sind, sind starke Anti-Korruptions- und ethische Grundsätze unerlässlich für den Geschäftserhalt sowie die Bewahrung der Betriebserlaubnis. American Tower verfügt über detaillierte formelle Anti-Bestechungs- und Anti-Korruptions-Richtlinien, die auch für Tochtergesellschaften gelten. Was das soziale Risiko anbelangt, so sind die Auswirkungen von Funkwellen auf die Gesundheit noch nicht vollständig geklärt. Neue Verordnungen in diesem Bereich würden zweifelsohne Herausforderungen für Anbieter von Funkmasten zur Folge haben. Insgesamt erhält das Unternehmen ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating.

Capitaland: Führende Kompetenzen für grüne Gebäude in Asien

Capitaland ist ein grosses Immobilienunternehmen aus Singapur, das mit Blick auf alle drei ESG-Säulen auf relativer Basis stark abschneidet. 55% der Immobilien weisen eine Zertifizierung gemäss eines Standards für grüne Gebäude auf, und bis 2030 werden 100% angestrebt. Zu den nennenswerten Nachhaltigkeitsmassnahmen zählen u.a. die Modernisierung von Klimaanlagen die Installation von Solaranlagen oder andere Smart-Building-Technologien, wie z.B. die intelligente Verbrauchsmessung (Smart Metering). Als eines der wenigen Unternehmen in der Branche sind die Aktivitäten von Capitaland vollständig durch externe Dritte zertifiziert. Zudem ist die Managementvergütung mit Anforderungen an die Arbeitssicherheit verbunden. Durch diese Massnahmen weist das Unternehmen deutlich geringere Ausfallzeiten durch Verletzungen auf als seine Mitbewerber. Für Aktionäre ist von Interesse,

dass die Regierung in Singapur zu 40% an Capitaland beteiligt ist. Dies verschärft die Korruptionsrisiken, die ohnehin in diesem Sektor gegeben sind. Entsprechende Sorgenpunkte werden durch die strikte Nulltoleranzpolitik von Capitaland in Bezug auf Bestechung und Korruption gemindert, die von Compliance- und Umsetzungsverfahren auf Ebene der Geschäftsbereiche ergänzt wird. Capitaland ist somit insgesamt gut aufgestellt, um aktuelle und künftige Nachhaltigkeitsherausforderungen zu bewältigen.

Segro: Priorisierung nachhaltiger Geschäftspraktiken im Lagerwesen

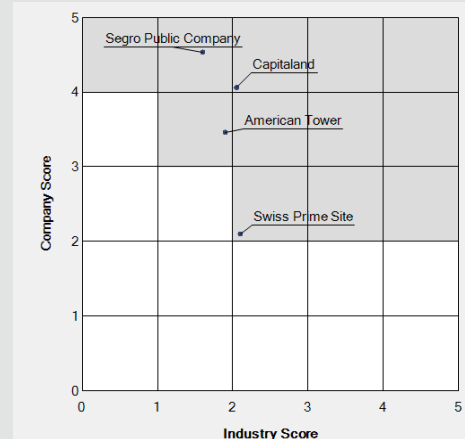
Segro ist ein britisches Immobilienunternehmen, das moderne Warenlager und Leichtindustriemobilien betreibt, verwaltet und entwickelt. Das Unternehmen lässt mehr als 40% seiner Immobilien nach einem Green-Building-Standard zertifizieren, womit der Durchschnitt seiner Mitbewerber deutlich übertroffen wird. Das Unternehmen hat auch damit begonnen, das Instrument der „Green Leases“ zu nutzen, um Immobilienverwalter und Mieter zu motivieren, Wasser-, Abfall- und Energiewerte zu verbessern. Anzumerken sind auch die Richtlinien, welche die Risiken in Bezug auf potenziell niedrige Vermietungsraten von Industriemobilien betreffen. Immobilienunternehmen sind in der Regel auf Fachkräfte angewiesen und sehen sich entsprechenden Risiken im Hinblick auf die Mitarbeiterrekrutierung und -bindung gegenüber. Um diese Risiken zu verringern, führt das Unternehmen regelmässige Umfragen zur Arbeitnehmerzufriedenheit durch und bietet seinen Mitarbeitern zudem Aktienbeteiligungspläne. Dies trägt dazu bei, dass die Mitarbeiterinteressen mit dem Erfolg des Unternehmens verknüpft werden. Die Corporate-Governance-Struktur von Segro steht im Einklang mit den Aktionärsinteressen. Somit stellt Segro ein im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte global führendes Immobilienunternehmen dar.

Swiss Prime Site (SPS): Verbesserte Green-Building-Zertifizierung

SPS verfolgt einen Anspruchsgruppenbasierten Nachhaltigkeitsansatz und geht alle wesentlichen ökologischen, sozialen und

Governance-Aspekte im Einklang mit den nachhaltigen Berichtsstandards der GRI und unter Verweis auf die nachhaltigen Entwicklungsziele der UN an. SPS schneidet in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte uneinheitlich ab. Die Corporate-Governance-Struktur des Unternehmens ist gut auf die Interessen der Aktionäre abgestimmt. Ein völlig unabhängiger Vergütungsausschuss (derzeit ist ein Vorstandsmitglied Teil dieses Ausschusses) wäre allerdings die bevorzugte Option. Innerhalb der nachhaltigen Wesentlichkeitsmatrix von SPS stellt das Humankapital-Management eines der wichtigsten Themen dar. Rund 1% der gesamten Arbeitnehmerkosten werden in Schulungs- und Weiterbildungsmassnahmen investiert. Dennoch lag die jährliche Mitarbeiterfluktuation 2017 mit 21.6% am oberen Ende der Spanne für die Vergleichsgruppe. Insgesamt ergibt sich daraus ein durchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating für SPS.

Sarasin Sustainability-Matrix®



Nachhaltiges Anlageuniversum

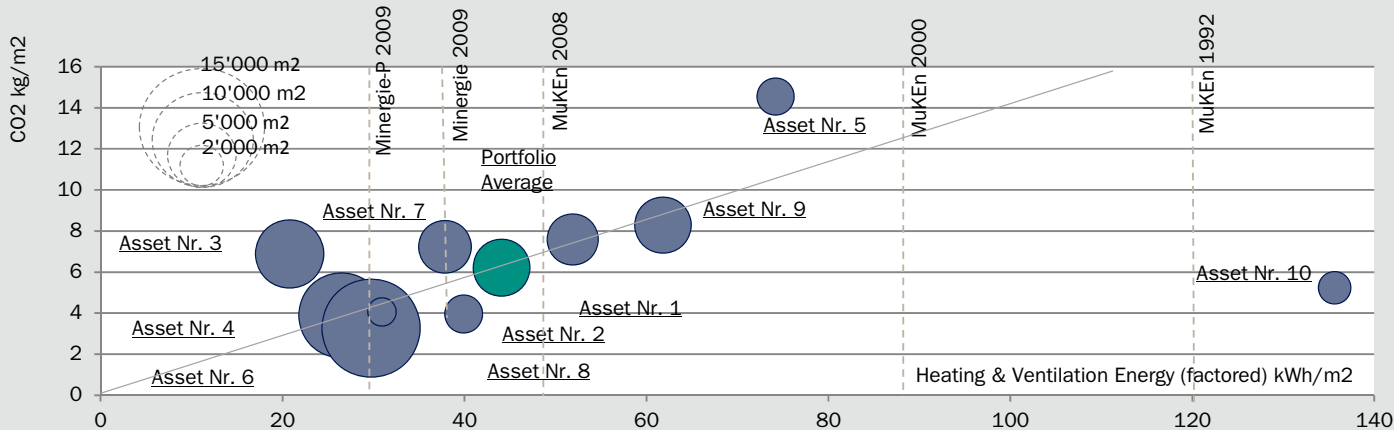
Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Die Informationen zu den Unternehmen dienen nur zu Illustrationszwecken und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Anlagen dar und berücksichtigen nicht die Umstände einzelner Anleger. Die dargestellten Informationen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.

Sustainable Investment Research

Energioptimierung erhöht Rendite, senkt CO2

Der Energieverbrauch und die Mehrkosten von Immobilien sind ein wichtiger Faktor für die langfristige Wertentwicklung von Immobilien. Unsere Methodik liefert die Schritte zur Reduzierung dieser Kosten und zur Überwachung der CO2-Emissionen

Beispiel eines Bank J. Safra Sarasin Kohlenstoff-Fussabdruck-Berichts für Immobilien-Portfolios

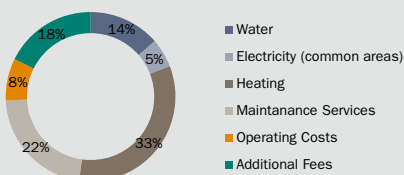


Source: Bank J. Safra Sarasin

Energiekosten mit hoher Bedeutung

Die von den Mietern gezahlte Gesamtmiete besteht aus zwei Komponenten: der Nettomiete und den Nebenkosten. Gemäss dem Bundesamt für Statistik betragen die Nebenkosten 12,6% der Gesamtmiete. Immobilienfonds, welche die Nebenkosten reduzieren können, sorgen für positive Effekte für die Mieter und können dadurch langfristig den Netto-Mietertrag und damit die Rendite erhöhen. Unsere Analyse, basierend auf dem Schweizer Wohnungsmarkt, zeigt, dass eine 10%ige Reduktion der Nebenkosten inklusive der Energieverbrauchskosten längerfristig zu einer um 5 Basispunkte pro Jahr höheren Fondsperformance führen könnte. Die Abbildung unterhalb zeigt eine Aufschlüsselung der Nebenkosten für Immobilien. Die Kosten für den Verbrauch von Strom, Wasser und Wärme übersteigen 50% der gesamten Nebenkosten.

Nebenkostenanalyse Wohnliegenschaften



Quelle: BJSS, SVIT – Immobilien

Energie-Monitoring in der Praxis

In der Abbildung stellen wir die Methodik dar, wie man die variablen Kosten einer Liegenschaft über ein Energie- und CO2-

Monitoring System effizient steuern und optimieren kann. Die Immobilien sollten anhand der jährlichen buchhalterischen Zahlen für den Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch überwacht werden. Die Ergebnisse werden dreidimensional analysiert:

- Benchmark über Portfoliodurchschnitt
- Intensität im Vergleich zu den Vorjahren
- Kontrolle nach lokalen Energiegesetzen

Das Diagramm oben auf der Seite zeigt die CO2-Emissionen und den Energieverbrauch eines Portfolios auf Immobilienebene pro Quadratmeter für 2017. Die Grösse der Kreise gibt die Mietfläche der Objekte an. Grössere Kreise haben einen höheren Einfluss auf das Portfolio. Alle Immobilien werden nach dem durchschnittlichen CO2-Ausstoss des Portfolios und ihrem Energieverbrauch bewertet. Weiter werden Eigenschaften, die den jährlichen Wärmeverbrauch über dem erwarteten Wert ausweisen, kontrolliert, um Optimierungsmassnahmen festzulegen. Der erwartete Jahreswert für jede Immobilie wird auf der Grundlage lokaler Energiegesetze oder Green Building Zertifikate ermittelt. Die lokalen Energieverbrauchsvorschriften für verschiedene Zeiträume sind im obigen Diagramm als graue vertikale Linien dargestellt.

Bessere Lüftungskonzepte und Heizungen

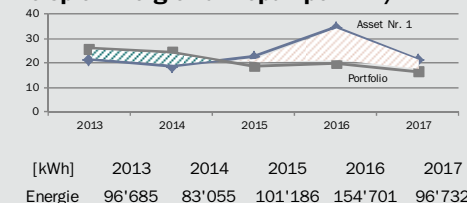
Liegenschaften mit Lüftungsanlagen oder energieintensive Bürogebäuden können ebenfalls vierteljährlich überwacht werden, um weitere Potenziale zu identifizieren. Wir

haben mit Siemens zusammengearbeitet, um solche Potenziale innerhalb einer Immobilie zu identifizieren. Siemens hat ein Potenzial von ca. 12% Energieeinsparung pro Jahr identifiziert. Die entsprechenden Massnahmen konzentrieren sich auf die Lüftungs- und Heizungskonfigurationen sowie den Energieverbrauch während der Stunden, in denen die Immobilie nachts und am Wochenende nicht genutzt wird.

Reduzierung des Stromverbrauchs

Ein weiteres Beispiel ist in der Grafik unten dargestellt. Unser Energie-Monitoring-Bericht zeigt, dass eine Wohnimmobilie einen sehr hohen Stromverbrauch hatte, der durch die falsche Konfiguration der Wärmepumpe verursacht wurde. Nach der Identifizierung und entsprechenden Korrektur wurde der Verbrauch des Folgejahres um 10% reduziert.

Beispiel Energiewärmepumpe kWh/m2



Quelle: Bank J. Safra Sarasin

Vorschläge für Immobilienfonds

1) Wir empfehlen ein Energie-Monitoring System, das auf den jährlichen Verbrauchsbuchhaltungsdaten basiert, wie oben beschrieben. Büro- und Geschäftsimmobilien

mit hohem Energieverbrauch und kontrollierter Lüftung benötigen weitere Analysen und die Zusammenarbeit mit Experten, um die variablen Kosten zu optimieren.

2) Fonds sollten Ziele für den durchschnittlichen Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoss auf Portfolioebene festlegen.

3) Im Hinblick auf den Stromverbrauch empfehlen wir den Austausch der älteren Beleuchtungsanlage durch LED und den Einbau von Bewegungsmeldern.

4) Falls ein Belüftungssystem vorhanden ist, schlagen wir eine zweijährige Prüfung und Konfiguration mit Schwerpunkt auf der Optimierung der Betriebszeiten (z.B. nachts und am Wochenende) sowie der Lufttemperatur vor.

5) Bei Renovierungen oder Projektentwicklungen sollten Immobilienfonds in leistungsfähige Energiesysteme investieren. Gas- und Ölheizungen für Neubauten werden zurückgehen, da sich die Vorschriften in Richtung einer CO₂-neutralen Strategie bewegen. Eine Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik ist für eine CO₂-Reduktion und effiziente Energiekosten geeignet, auch wenn die Wartungskosten höher sind. Fernwärme ist ebenfalls ein effizientes System; im Laufe der Jahre ist der Anteil der erneuerbaren Energien an der Fernwärme gestiegen.

Schliesslich konzentrieren sich Fonds aus dem Core- und Core-plus-Universum auf hochwertige Immobilien, etablierte Standor-

te und langfristige Mietverträge. Wir sind der Meinung, dass solche Fonds mit einer „**Buy and Hold**“-Strategie in eine **aktive Management-Strategie umgewandelt werden sollten**, um Kosten und CO₂-Emissionen zu reduzieren, mit den Mietern in Dialog zu treten und den Wert der Immobilien zu steigern.



Alexandros Gratsias
Nachhaltigkeitsanalyst
Immobilien
Real Estate Research

Wichtige rechtliche Hinweise

Diese Publikation wurde von der Sustainable Investment Research-Abteilung der Bank J. Safra Sarasin AG, Schweiz, (nachfolgend die «Bank») ausschliesslich zu Informationszwecken verfasst. Sie ist nicht das Ergebnis von Finanzanalysen, welche die Research-Abteilung der Bank durchgeführt hat. Auch wenn diese Publikation Analysten zitiert oder Zitate aus Analysepublikationen wiedergibt, kann diese Publikation aus regulatorischen Gründen nicht als Anlageanalyse oder Analyseempfehlung gelten, da sie keine substantielle Untersuchung oder Analyse darstellt. Daher finden die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» auf dieses Dokument keine Anwendung. Bei den in dieser Publikation aufgeführten Ansichten, Meinungen und Kommentaren (zusammengefasst als «Ansichten» bezeichnet) handelt es sich um Ansichten des Sustainable Investment Research und sie können von denen der Research-Abteilung oder anderer Abteilungen der Bank abweichen. Die Bank kann Anlageentscheidungen treffen oder Eigenhandelspositionen einnehmen, die mit den in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten nicht vereinbar sind. Ferner stellt sie gegebenenfalls in diesem Dokument aufgeführten Unternehmen Beratungs- oder andere Dienstleistungen bereit, woraus sich ein Interessenkonflikt ergibt, der die Objektivität der Bank beeinträchtigen könnte. Auch wenn die Bank Massnahmen ergriffen hat, um derartige Konflikte zu vermeiden bzw. offenzulegen, kann sie in dieser Hinsicht keine Zusicherungen geben.

Die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten entsprechen denen, die des Sustainable Investment Research zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments vertritt, und sie sind Änderungen vorbehalten. Die Publikation basiert auf allgemein zugänglichen Informationen und Daten («die Informationen»). Auch wenn die Bank sich nach Kräften bemüht, zuverlässige und umfassende Informationen zu verwenden, kann sie keine Zusicherung geben, dass sie tatsächlich korrekt oder vollständig sind. Mögliche Fehler oder die Unvollständigkeit der Informationen stellen keine rechtlichen (vertraglich festgelegten oder stillschweigend mitvereinbarten) Gründe für eine Haftung dar, weder im Hinblick auf unmittelbare oder mittelbare Schäden noch auf Folgeschäden. Insbesondere haften weder die Bank noch ihre Aktionäre und Mitarbeitenden für die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten.

Methodologie des Nachhaltigkeits-Rating

Die Umwelt-, Sozial- und Governance-Analyse (ESG) von Unternehmen basiert auf einer vom Sustainable Investment Research der Bank entwickelten Bewertungsmethode. Alle Ratings werden von internen Nachhaltigkeitsanalysten durchgeführt. Das Nachhaltigkeits-Rating beinhaltet zwei Dimensionen, die in der Sarasin Sustainability-Matrix® zusammengefasst sind:

Branchen-Rating: Vergleichende Analyse von Branchen, basierend auf deren Auswirkungen auf die Umwelt und Gesellschaft.

Unternehmens-Rating: Vergleichende Analyse von Unternehmen in der jeweiligen Branche, basierend auf ihrer Leistung im Umgang mit den Chancen und Risiken in den Bereichen Ökologie, Gesellschaft und Governance. Anlageuniversum: Ausschliesslich Unternehmen mit hinreichend hohem Unternehmens-Rating kommen für die Nachhaltigkeitsfonds der Bank infrage.

Hauptthemen

Bei dem Nachhaltigkeits-Rating bewerten die Analysten des Sustainable Investment Research, wie gut Unternehmen die Erwartungen ihrer wichtigsten Anspruchsgruppen (z. B. Mitarbeiter, Lieferanten, Kunden) sowie die damit verbundenen allgemeinen und branchenspezifischen Chancen und Risiken in den Bereichen Ökologie, Gesellschaft und Governance erkennen und bewirtschaften. Die Managementqualität eines Unternehmens im Hinblick auf Chancen und Risiken in den Bereichen Ökologie, Gesellschaft und Governance wird mit denen anderer Unternehmen in der Branche verglichen.

Kontroverse Aktivitäten (Ausschlüsse)

Bestimmte Arten von Geschäftstätigkeiten, die als unvereinbar mit nachhaltiger Entwicklung gelten (z. B. Rüstungsgüter, Kernenergie, Tabak, Pornografie), können zum Ausschluss von Unternehmen aus dem Universum der nachhaltigen Anlagen der Bank führen.

Datenquellen

Die Sustainable Investment Research-Abteilung nutzt eine Vielzahl von Datenquellen, die allgemein zugänglich sind, (z. B. Unternehmensberichte, Presse, Internetsuche) sowie Daten/Informationen zu finanziellen, ökologischen und sozialen Risiken sowie zu Risiken in Verbindung mit Corporate Governance und Reputation, die Dienstleister im Auftrag des Sustainable Investment Research erfassen.

Der gesamte Inhalt dieser Publikation ist urheberrechtlich geschützt (alle Rechte vorbehalten). Interessenten ist es gestattet, dieses Dokument ausschliesslich zu privaten, nicht gewerblichen Zwecken vollständig oder teilweise zu verwenden, zu ändern oder zu vervielfältigen. In diesem Zusammenhang dürfen Urheberrechtsvermerke und Markenkennzeichnung weder geändert noch entfernt werden. Jede Verwendung darüber hinaus bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Bank. Dasselbe gilt für die Verbreitung dieser Publikation. Externe Datenlieferanten geben keinerlei Zusicherungen oder Gewährleistungen im Hinblick auf die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der gelieferten Daten und haften nicht für in Verbindung mit diesen Daten entstandene Schäden jeglicher Art.

Bahamas: Diese Publikation wird Privatkunden der Bank J. Safra Sarasin (Bahamas) Ltd. zur Verfügung gestellt. Sie ist nicht bestimmt für die Weitergabe an Staatsangehörige oder Bürger der Bahamas oder an Personen welche gemäss den Bestimmungen über die Devisenkontrolle (exchange control) der Zentralbank der Bahamas als in den Bahamas wohnhaft angesehen werden.

Dubai International Financial Centre (DIFC): Dieses Material ist für die Verteilung durch die Bank J. Safra Sarasin Asset Management (Middle East) Ltd ["BJSSAM"] im DIFC an professionelle Kunden im Sinne der Dubai Financial Services Authority (DFSA) bestimmt. BJSSAM ist von der DFSA ordnungsgemäss autorisiert und beaufsichtigt. Wenn Sie den Inhalt dieses Dokuments nicht verstehen, sollten Sie sich an einen autorisierten Finanzberater wenden.

Dieses Material kann auch Fonds enthalten, die keiner Überwachung oder Genehmigung durch die Dubai Financial Services Authority ("DFSA") unterliegen. Die DFSA ist nicht für die Prüfung oder Verifizierung von Emissions- oder anderen Dokumenten im Zusammenhang mit solchen Fonds verantwortlich. Die DFSA hat weder ein Ausgabedokument noch andere zugehörige Dokumente genehmigt, noch hat sie irgendwelche Schritte unternommen, um die in etwaigen Ausgabedokument enthaltenen Informationen zu überprüfen, demzufolge übernimmt sie für diese auch keine Verantwortung. Die Anteile, auf die sich das Ausgabedokument bezieht, können illiquide sein und/oder Beschränkungen für den Weiterverkauf unterliegen. Potenzielle Käufer sollten ihre eigene Prüfung der Anteile vornehmen.

Hong Kong: Dieses Dokument wird in Hong Kong von der Bank J. Safra Sarasin Ltd, Hong Kong Branch verteilt. Die Bank J. Safra Sarasin Ltd, Hong Kong Branch ist eine zugelassene Bank im Sinne der Hong Kong Banking Ordinance (Cap. 155 der Gesetze von Hongkong) und eine eingetragene Institution im Sinne der Securities and Futures Ordinance (Cap. 571 der Gesetze von Hongkong).

Luxemburg: Diese Publikation wird in Luxemburg von der Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg) SA (die "Luxemburger Bank") mit Sitz in 17-21, Boulevard Joseph II, L-1840 Luxemburg verteilt. Sie unterliegt der Aufsicht der Commission de Surveillance du Secteur Financier – CSSF. Die Luxemburger Bank stellt dieses Dokument ihren Kunden in Luxemburg zur Verfügung und ist nicht der Autor dieses Dokuments. Dieses Dokument stellt weder eine persönliche Empfehlung in Bezug auf die darin genannten Finanzinstrumente oder Produkte oder Anlagestrategien dar, noch stellt es eine Aufforderung zum Abschluss eines Portfolioverwaltungsmandates mit der Luxemburger Bank oder ein Angebot zur Zeichnung oder zum Kauf eines der darin genannten Produkte oder Instrumente dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Grundlage für eine Investitionsentscheidung dar.

Nichts in diesem Dokument stellt eine Anlage-, Rechts-, Buchhaltungs- oder Steuerberatung oder eine Zusicherung dar, dass eine Anlage oder Strategie für individuelle Umstände geeignet oder angemessen ist. Jeder Kunde hat seine eigene Bewertung vorzunehmen. Die Luxemburger Bank übernimmt keine Haftung im Zusammenhang mit einer Anlage-, Veräußerungs- oder Aufbewahrungsentscheidung des Kunden resultierend aus der in diesem Dokument enthaltenen Informationen. Der Kunde trägt alle Risiken von Verlusten, die durch diese Entscheidung möglicherweise entstehen. Insbesondere haften weder die Luxemburger Bank noch ihre Aktionäre oder Mitarbeiter für die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen, Einschätzungen und Strategien.

Monaco: In Monaco wird dieses Dokument von der Banque J. Safra Sarasin (Monaco) SA verteilt, einer im "Fürstentum Monaco" eingetragenen Bank, die von der französischen Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) und der monegasischen Regierung und Commission de Contrôle des Activités Financières (CCAF) beaufsichtigt wird.

Panama: Diese Publikation basiert ausschliesslich auf öffentlich zugänglichen Informationen und wird von der J. Safra Sarasin Asset Management S.A., Panama, die von der Securities Commission of Panama beaufsichtigt wird, verteilt.

Qatar Financial Centre (QFC): Dieses Dokument ist für den Vertrieb durch die Bank J. Safra Sarasin (QFC) LLC, Qatar ["BJSSQ"] von QFC aus an Geschäftskunden im Sinne der Vorschriften der Qatar Financial Centre Regulatory Authority (QFCRA) bestimmt. Die Bank J. Safra Sarasin (QFC) LLC ist von der QFCRA zugelassen. Dieses Dokument kann auch kollektive Kapitalanlagen (Fonds) beinhalten, die nicht im QFC registriert oder von der Regulierungsbehörde beaufsichtigt sind. Weder wurde ein Emissionsdokument noch der Prospekt für den Fonds oder sonstige mit diesem im Zusammenhang stehende Dokumente von der Regulierungsbehörde geprüft oder genehmigt. Anleger in den Fonds haben möglicherweise nicht den gleichen Zugang zu Informationen über den Fonds, die sie zu Informationen über einen im QFC registrierten Fonds haben würden. Der Regress gegen den Fonds und/oder darin involvierte Personen kann eingeschränkt oder schwierig sein und muss möglicherweise in einem Land außerhalb des QFC verfolgt werden.

Singapore: Dieses Dokument wird von der Bank J. Safra Sarasin Ltd. Singapore Branch in Singapur, verteilt. Die Bank J. Safra Sarasin, Singapore Branch ist ein befreiter Finanzberater gemäss dem Singapore Financial Advisers Act (Cap. 110), eine Firmenkundenbank, die nach dem Singapore Banking Act (Cap. 19) zugelassen ist und von der Monetary Authority of Singapore beaufsichtigt wird.

© Bank J. Safra Sarasin AG 2017

Elisabethenstrasse 62

Postfach

CH - 4002 Basel

Telefon + 41 (0)58 317 44 44

Fax + 41 (0)58 317 44 00

www.jsafrasarasin.com